

BAB II

TINJAUAN TEORI MENGENAI PENGAWASAN PERIZINAN DAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH

A. Tinjauan Umum Tentang Pengawasan

1. Pengertian Pengawasan

Pengawasan adalah kegiatan manajemen yang berkaitan dengan pemeriksaan untuk menentukan apakah pelaksanaannya sudah dikerjakan sesuai dengan perencanaan, sudah sejauh mana kemajuan yang dicapai dan perencanaan yang belum mencapai kemajuan serta melakukan koreksi bagi pelaksanaan yang belum terselesaikan sesuai rencana. Menurut *Earl P. Strong* bahwa “Pengawasan adalah proses pengaturan berbagai faktor dalam suatu perusahaan, agar pelaksanaan sesuai dengan ketetapan-ketetapan dalam rencana”¹.

2. Tujuan Pengawasan

Tujuan dari pengawasan adalah sebagai berikut :

- a. Supaya proses pelaksanaan dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dari rencana.

¹ Earl P. Strong, *Dasar-dasar Manajemen*, Bumi Aksara, Jakarta, 2009, hlm. 189

- b. Melakukan tindakan perbaikan, jika terdapat penyimpangan-penyimpangan.
- c. Supaya tujuan yang dihasilkan sesuai dengan rencananya.
- d. Menghentikan atau meniadakan kesalahan, penyimpangan, penyelewengan, pemborosan, hambatan dan ketidakadilan.
- e. Mencegah terulangnya kembali kesalahan, penyimpangan penyelewengan, pemborosan, hambatan dan ketidakadilan.
- f. Mendapatkan cara-cara yang lebih baik untuk membina yang lebih baik.
- g. Menciptakan suasana keterbukaan, kejujuran, partisipasi dan akuntabilitas organisasi.
- h. Meningkatkan kelancaran operasi organisasi.
- i. Memberikan kinerja organisasi.
- j. Mendapatkan opini atas kinerja organisasi.
- k. Mengarahkan manajemen untuk melakukan koreksi atas masalah-masalah pencapaian kinerja yang ada.
- l. Menciptakan terwujudnya pemerintahan yang bersih²

Berdasarkan Pasal 58 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, pengawasan adalah untuk menjamin tercapainya tujuan penyelenggaraan penataan ruang, dilakukan pula pengawasan terhadap kinerja fungsi dan manfaat penyelenggaraan penataan

² Brantas, *Dasar-dasar Manajemen*, Bumi Aksara, Jakarta, 2009, hlm. 71.

ruang dan kinerja pemenuhan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.

3. Bentuk-bentuk pengawasan

Bentuk-bentuk dari pengawasan adalah sebagai berikut :

a. Pengawasan Pra Kerja

Bentuk pengawasan pra kerja ini sifatnya mempersiapkan antisipasi permasalahan yang akan datang. Sifatnya mengarahkan keadaan yang akan terjadi di masa datang, sebagai peringatan untuk tidak dilanggar. Pengawasan bentuk ini memberikan patokan kerja dan tidak memandori kerja.

b. Pengawasan Semasa Kerja

Pengawasan yang dilakukan pada saat tugas diselenggarakan, memungkinkan manajer melakukan perbaikan ditempat pada waktu penyimpangan diketahui. Perbaikan secara langsung sebelum penyimpangan terlalu jauh terjadi, yang mungkin akan sangat sukar meluruskannya, lebih menguntungkan pengawasan ini ialah supervisi. Supervisi langsung memungkinkan manajer melakukan tindakan koreksi langsung pula.

c. Pengawasan Pasca Kerja

Pengawasan dilakukan sesudah kegiatan atau pekerjaan berlangsung dan sudah berselang waktu yang lama. Kelemahannya ialah penyimpangan baru diketahui setelah pekerjaan seluruhnya selesai, sehingga tidak mungkin diperbaiki lagi³.

B. Tinjauan Umum Tentang Perizinan

1. Pengertian Perizinan

Perizinan adalah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan peraturan perundang-undangan. Jadi perizinan adalah suatu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat pengendalian yang dimiliki oleh pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. Perizinan ini dapat berbentuk pendaftaran, rekomendasi, sertifikasi, penentuan kuota dan izin untuk mendirikan suatu bangunan yang biasanya harus dimiliki atau diperoleh oleh seseorang untuk dapat mendirikan/mengubah suatu bangunan⁴.

Berdasarkan Pasal 61 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, menyatakan bahwa Izin pemanfaatan ruang diberikan untuk:

³ Hamdan Masoer, *Sistem Informasi Manajemen*, PT Remaja Rosdakarya, Jakarta, 1990, hlm. 158.

⁴ Sjachran Basah, *Pencabutan Izin Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi, Makalah pada Penataran Hukum Administrasi dan Lingkungan*, Fakultas Hukum Unair, Surabaya, 1995, hlm. 1-2.

- a. Menjamin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang, peraturan zonasi, dan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang;
- b. Mencegah dampak negatif pemanfaatan ruang; dan
- c. Melindungi kepentingan umum dan masyarakat luas.

2. Pengertian Izin Usaha

Perizinan Usaha merupakan alat untuk pembinaan ,pengarahan pengawasan, dan alat pengendalian pengelolaan usaha .perizinan usaha ini dilakukan atau diwajibkan agar tercapai ketertiban di dalam usaha,kelancaran arus barang ,dan kesempatan untuk mengembangkan usaha,izin usaha dapat juga diartikan sebagai identitas dari usaha sehingga usaha yang anda jalankan adalah legal atau sah karena mendapatkan lisensi atau izin dari instansi pemerintah yang berwenang.

3. Pengertian Izin Mendirikan Bangunan

Pembangunan yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia, sesuai dengan perda dan Undang-undang diwajibkan memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Izin Mendirikan Bangunan berkaitan dengan keselamatan akibat bangunan yang didirikan dan terlebih dengan penataan tata ruang.

Izin Mendirikan Bangunan atau biasa dikenal dengan Izin Mendirikan Bangunan adalah perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas,

mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku⁵.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yakni:

- a. Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung: “Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.”
- b. Pasal 7 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung: “Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan Izin Mendirikan Bangunan

C. Tinjauan Umum Tentang Kewenangan

1. Pengertian Kewenangan

Kewenangan adalah kekuasaan membuat keputusan, memerintah dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain. Kewenangan memang menarik, karena secara alamiah manusia sebagai makhluk sosial memiliki keinginan untuk diakui ekstensinya sekecil apapun dalam suatu

⁵ Pasal 1 Angka 15 Perda Prov DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung

komunitasnya, dan salah satu faktor yang mendukung keberadaan ekstensi tersebut adalah memiliki kewenangan⁶.

Berdasarkan Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, berbunyi :

Wewenang Pemerintah dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:

- a. Pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota, serta terhadap pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional, provinsi, dan kabupaten/kota;
- b. Pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional;
- c. Pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional; dan
- d. Kerja sama penataan ruang antarnegara dan pemfasilitasan pemfasilitasan kerja sama penataan ruang antarprovinsi.

2. Macam-Macam Kewenangan

- a. Atribusi yaitu pemberian kewenangan pada badan atau lembaga/pejabat Negara tertentu baik oleh pembentuk Undang-Undang Dasar maupun pembentuk Undang-Undang. Sebagai contoh: Atribusi kekuasaan presiden dan DPR untuk membentuk Undang-Undang.
- b. Delegasi yaitu penyerahan atau pelimpahan kewenangan dari badan/lembaga pejabat tata usaha Negara lain dengan konsekuensi

⁶ Jimly Asshidiqie, *Perkembangan dan Konsolidasi Lembaga Negara Pasca Sarjana*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm 33.

tanggung jawab beralih pada penerima delegasi. Sebagai contoh Pelaksanaan persetujuan DPRD tentang persetujuan calon wakil kepala daerah.

- c. Mandat yaitu pelimpahan kewenangan dan tanggung jawab masih dipegang oleh sipemberi mandat. Sebagai contoh: Tanggung jawab memberi keputusan-keputusan oleh menteri dimandatkan kepada bawahannya.

3. Unsur-Unsur Kewenangan

- a. Pengaruh adalah penggunaan wewenang yang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum.
- b. Dasar hukum adalah wewenang harus berdasarkan peraturan perundang-undangan atau dasar hukum.
- c. Konformitas hukum yakni mengandung makna adanya standard wewenang, yaitu standard umum (semua jenis wewenang) dan standard khusus (untuk jenis wewenang tertentu).

4. Sifat-Sifat Kewenangan

- a. Kewenangan Terikat yakni apabila peraturan dasarnya menentukan kapan dan dalam keadaan bagaimana kewenangan tersebut dapat digunakan.

- b. Kewenangan Fakultatif yakni terjadi dalam hal badan tata usaha negara tidak wajib menerapkan wewenangnya atau sedikit banyak masih ada pilihan.
- c. Kewenangan Bebas yakni apabila peraturan dasarnya memberikan kebebasan kepada badan tata usaha negara untuk menentukan mengenai isi dari keputusan yang akan dikeluarkan.

D. Tinjauan Umum Tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah

1. Pengertian Ruang

D.A. Tisnaadmidjaja, yang dimaksud dengan ruang adalah wujud fisik wilayah dalam dimensi geografis dan geometris yang merupakan wadah bagi manusia dalam melaksanakan kegiatan kehidupannya dalam suatu kualitas kehidupan yang layak⁷.

2. Pengertian Tata Ruang

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang bahwa tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.⁸

⁷ D.A Tiasnaadmidjaja dalam Asep Warlan Yusuf. *Pranata Pembangunan*. Bandung: Universitas Parahiangan 1997. hlm. 6.

⁸ Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

3. Pengertian Struktur Ruang

Berdasarkan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang bahwa struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional⁹.

4. Pengertian Pola Ruang

Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang bahwa pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya¹⁰.

5. Pengertian Rencana Tata Ruang

Berdasarkan Pasal 1 angka 16 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang bahwa rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang¹¹.

6. Pengertian Penataan Ruang

Berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang bahwa penataan ruang adalah suatu sistem proses

⁹ Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

¹⁰ Pasal 1 Angka 4 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

¹¹ Pasal 1 Angka 16 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang¹².

7. Pengertian Wilayah

Berdasarkan Pasal 1 Angka 17 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang bahwa wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional¹³.

8. Pengertian Rencana Tata Ruang Wilayah Kota

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Bandung bahwa Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung yang selanjutnya disebut RTRWK adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah¹⁴.

9. Pengertian Rencana Detail Tata Ruang Kota Bandung

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Bandung

¹² Pasal 1 Angka 5 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

¹³ Pasal 1 Angka 17 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

¹⁴ Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Bandung

bahwa Rencana Detail Tata Ruang Kota Bandung yang selanjutnya disebut RDTRK adalah penjabaran dan pendetailan RTRWK yang bersifat operasional sebagai landasan di dalam mengeluarkan izin pembangunan¹⁵.

10. Pengertian Kawasan Strategis Nasional

Berdasarkan Pasal 1 angka 28 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang bahwa Kawasan Strategis Nasional (KSN) adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting secara nasional terhadap kedaulatan negara, pertahanan dan keamanan negara, ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan, termasuk wilayah yang telah ditetapkan sebagai warisan dunia¹⁶.

11. Pengertian Kawasan Strategis Provinsi

Berdasarkan Pasal 1 angka 29 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang bahwa Kawasan Strategis Provinsi (KSP) adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup provinsi terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan¹⁷.

¹⁵ Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Bandung

¹⁶ Pasal 1 Angka 28 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

¹⁷ Pasal 1 Angka 29 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

12. Pengertian Kawasan Strategis Kabupaten/Kota

Kawasan Strategis Kabupaten/Kota (KSK) adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup kabupaten/kota terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.

13. Pengertian Koefisien Dasar Bangunan

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Bandung bahwa Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan RTBL¹⁸.

14. Koefisien Lantai Bangunan

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Bandung bahwa Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung

¹⁸ Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor : 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Bandung

dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan RTBL¹⁹.

¹⁹ Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor : 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Bandung